

**GUSTAVO ROMERO CONTI**  
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL Y VIVIENDA

**MANUAL  
PRACTICO  
DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

REGIMEN JURIDICO, ECONOMICO  
ORGANICO Y OPERATIVO

Bogotá, Colombia

**INDICE GENERAL**

	<b>Págs.</b>
PROLOGO del Dr. Pedro Javier Soto Sierra . . . . .	XV
PREAMBULO del autor . . . . .	XVII
INTRODUCCION . . . . .	1

**CAPITULO I**

**ASPECTOS GENERALES**

1. Obligatoriedad . . . . .	14
2. Características . . . . .	14
3. Dominio de los bienes privados . . . . .	15
4. Administración de la copropiedad . . . . .	16
5. Límite del dominio de los bienes privados . . . . .	18
6. Carácter de la propiedad privada . . . . .	18
7. Carácter de los bienes comunes . . . . .	19
8. Suspensión del uso de los bienes comunes . . . . .	20
9. Límite del uso de los bienes comunes . . . . .	22
10. Relaciones de convivencia y vecindad . . . . .	24
11. Personalidad jurídica de la copropiedad . . . . .	26
12. Representación legal en la propiedad horizontal . . . . .	29
13. Responsabilidad del edificio y de sus dueños . . . . .	31
14. Actos individuales de los copropietarios . . . . .	33
15. Conflictos y diferencias entre condueños . . . . .	34

**CAPITULO II**

**PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS DE CONSTITUCION**

1. Condiciones estructurales del inmueble . . . . .	38
2. Condiciones jurídicas del inmueble . . . . .	38

3.	Distintas clases de propietarios . . . . .	39
4.	Procedimiento para la propiedad horizontal . . . . .	40
5.	Requisitos para la propiedad horizontal . . . . .	41
6.	Reformas a la edificación . . . . .	42
7.	Minuta de propiedad horizontal . . . . .	43
8.	Escrituras de enajenación de unidades privadas . . . . .	44
9.	Nombre del inmueble . . . . .	44
10.	Edificios no aptos para propiedad horizontal . . . . .	45

### CAPITULO III

#### REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

1.	Alcance jurídico del Reglamento . . . . .	48
2.	Promulgación del Reglamento . . . . .	49
3.	Estructura del Reglamento . . . . .	50
4.	Prevención a adquirentes . . . . .	53
5.	Nuevos adquirentes . . . . .	54
6.	Coefficientes de copropiedad . . . . .	55
7.	Expensas necesarias para la administración de la copropiedad . . . . .	55
8.	Régimen de reparaciones . . . . .	55
9.	Impuestos y tasas . . . . .	56
10.	Pactos contra Reglamento . . . . .	56
11.	Formalidades . . . . .	56
12.	Normatividad . . . . .	57
13.	Reglamento tipo . . . . .	57
14.	Cláusulas aconsejables . . . . .	58
	a) Cesión del uso de unidades privadas . . . . .	58
	b) Consejo de Administración . . . . .	58
	c) Mayorías especiales . . . . .	58
	d) Sucesores y causahabientes . . . . .	59
	e) Fondo de reserva . . . . .	59
	f) Limitaciones y desmembraciones . . . . .	59
	g) Servicios públicos . . . . .	60
	h) Cuentas bancarias . . . . .	60
	i) Inventarios y balances . . . . .	60
	j) Administración provisional . . . . .	60
	k) Obligaciones y derechos de los copropietarios . . . . .	61
	l) Reglamento Interno . . . . .	61

### CAPITULO IV

#### REGLAMENTO INTERNO

1.	Importancia . . . . .	64
2.	Alcance jurídico . . . . .	64

3.	Flexibilidad . . . . .	65
4.	Aprobación . . . . .	66
5.	Promulgación . . . . .	66
6.	Facultades al Administrador . . . . .	67
7.	Disposiciones aconsejables . . . . .	67
8.	Procedimiento de conciliación de diferencias y conflictos entre condueños . . . . .	70
9.	Correo y correspondencia . . . . .	70
10.	Estructura jurídica . . . . .	71

## CAPITULO V

### ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

1.	Concepto . . . . .	74
2.	Organo de dirección de la copropiedad . . . . .	74
3.	Régimen de Asamblea . . . . .	74
4.	Convocatoria . . . . .	75
5.	Omisión de la Asamblea . . . . .	75
6.	Adhesiones tardías . . . . .	76
7.	Criterios de participación . . . . .	76
8.	Normatividad . . . . .	77
9.	Validez de la Asamblea . . . . .	78
	a) Convocatoria . . . . .	79
	b) Citaciones . . . . .	79
10.	Exhibición de libros . . . . .	81
11.	Inhabilidades . . . . .	81
12.	Representación . . . . .	81
13.	Caso de derechos reales y tenencia precaria . . . . .	82
14.	Lugar, fecha y hora . . . . .	83
15.	Objeto de la reunión . . . . .	84
16.	Carácter de propietario . . . . .	85
17.	Asesores especiales . . . . .	86
18.	Admisión de morosos . . . . .	87
19.	Clases de Asamblea . . . . .	88
20.	Atribuciones y funciones de la Asamblea . . . . .	88
21.	Asamblea de delegados . . . . .	91
22.	Funciones de la Asamblea . . . . .	92
23.	Reglamento de la Asamblea . . . . .	92
24.	Orden del día . . . . .	93
25.	Elección de Presidente . . . . .	94
26.	Secretario de actas . . . . .	94
27.	Quorum . . . . .	95
28.	Votaciones . . . . .	96
29.	Elecciones Plurales . . . . .	96

30.	Elecciones singulares . . . . .	97
31.	Documentación . . . . .	97
32.	Actos de la asamblea . . . . .	99
	a) Acuerdos . . . . .	99
	b) Resoluciones . . . . .	99
	c) Proposiciones y mociones . . . . .	99
	d) Nombramientos . . . . .	99
	e) Autorizaciones . . . . .	99
33.	Mayoría y unanimidad . . . . .	100
34.	Uso de la palabra . . . . .	100
35.	Cómputo de votos . . . . .	100
36.	Mociones de orden . . . . .	101
37.	Constancias y reservas . . . . .	101
38.	Acta de la asamblea . . . . .	101
39.	Comisión de aprobación . . . . .	102
40.	Contenido del acta . . . . .	102
41.	Libro de actas . . . . .	103
42.	Copia del acta . . . . .	103
43.	Duración de la asamblea . . . . .	104
44.	Terminación de la asamblea . . . . .	104
45.	Informe a copropietarios . . . . .	104
46.	Protocolizaciones . . . . .	104
47.	Prevalencia de las personas . . . . .	105
48.	Régimen de mayorías . . . . .	106
49.	Mayorías convencionales . . . . .	106
50.	Impugnaciones . . . . .	107
51.	Fidelidad del acta . . . . .	108
52.	Ausentes justificados . . . . .	108
53.	Auditor o Revisor Fiscal . . . . .	108

## CAPITULO VI

### ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	Criterios de administración de la propiedad horizontal . . . . .	110
2.	Alcances de la administración de la propiedad horizontal . . . . .	114
3.	Responsabilidad del administrador . . . . .	116
4.	Prueba de la representación legal . . . . .	116
5.	Atribuciones y funciones del administrador . . . . .	118
6.	Remoción del administrador . . . . .	125
7.	Obligaciones laborales . . . . .	125
	a) Carácter patronal . . . . .	125
	b) Función del administrador . . . . .	126
	c) Sujeción laboral . . . . .	126
	d) Capital para efectos laborales . . . . .	126

e) Seguridad social . . . . .	126
f) Responsabilidad laboral . . . . .	127
8. Renta y patrimonio . . . . .	127
9. Contabilidad de la administración . . . . .	127
10. Medidas preventivas y primeros auxilios . . . . .	127

## **CAPITULO VII**

### **CONSEJO DE ADMINISTRACION Y COMITES ESPECIALES**

1. Existencia legal . . . . .	130
2. Funciones y atribuciones . . . . .	132
3. Funciones especiales . . . . .	132
4. Constitución del Consejo de Administración . . . . .	134
5. Integración representativa . . . . .	135
6. Comités especiales . . . . .	135
7. Constitución de los comités . . . . .	136
8. Funciones de los comités . . . . .	137

## **CAPITULO VIII**

### **BIENES PRIVADOS O EXCLUSIVOS**

1. Concepto jurídico de los bienes privados . . . . .	140
2. Destinación de los bienes privados y sus efectos . . . . .	141
Destinación punible . . . . .	144
3. Actividades no permitidas en el Reglamento . . . . .	145
4. Actividades peligrosas . . . . .	145
5. Actividades dañosas para el inmueble . . . . .	146
6. Actividades inmorales . . . . .	147
a) Actividades contrarias a la moral sexual . . . . .	148
b) Juegos ilícitos . . . . .	149
c) Prácticas ilegales . . . . .	149
d) Drogadicción . . . . .	150
7. Actividades incómodas . . . . .	150
8. Actividades insalubres . . . . .	151
9. Cosas y derechos anexos a los bienes privados . . . . .	152
10. Compendio de limitaciones sobre los bienes privados . . . . .	152
a) Cambio de destinación . . . . .	152
b) Ejecución de actos prohibidos . . . . .	153
c) Innovaciones y reformas . . . . .	153
d) Arrendamiento . . . . .	153
e) Enajenación y gravamen . . . . .	153
f) Pago de expensas . . . . .	154
g) Oponibilidad . . . . .	154

h) Perpetuidad . . . . .	154
i) Servidumbres . . . . .	154
j) Inspecciones periódicas . . . . .	154
k) Sanciones . . . . .	154
l) Exigibilidad ejecutiva . . . . .	154
11. Régimen de reparaciones . . . . .	155
12. Permiso de reparaciones . . . . .	157
13. Mejoras en bienes privados . . . . .	158
14. Otras denominaciones de los bienes privados . . . . .	158
15. Modelo de cláusulas de arrendamiento . . . . .	159

## CAPITULO IX

### PARTES COMUNES

1. Concepto . . . . .	162
2. Naturaleza jurídica de las partes comunes . . . . .	163
3. Clasificación de las partes comunes . . . . .	164
5. Régimen de uso de las partes comunes . . . . .	166
5. Alcances del mantenimiento, conservación y reparación de las partes comunes . . . . .	168
6. Ocupación de hecho . . . . .	170
7. Rango de las partes comunes . . . . .	170
a) Subsuelo . . . . .	170
b) Terreno . . . . .	171
c) Cimentación . . . . .	172
d) Muros . . . . .	172
e) Cubiertas . . . . .	173
f) Patios comunes . . . . .	175
g) Puertas comunes . . . . .	175
h) Escaleras . . . . .	177
i) Zonas verdes y jardines . . . . .	177
j) Pórticos, galerías y vestíbulos comunes . . . . .	178
k) Zonas de parqueo automotor . . . . .	179
l) Portería . . . . .	181
m) Rampas de entrada y antejardines . . . . .	182
ñ) Bienes muebles y servicios especiales . . . . .	182

## CAPITULO X

### EXPENSAS COMUNES

1. Concepto de expensas . . . . .	184
a) Cuotas uniformes . . . . .	185
b) Cuotas discriminadas . . . . .	186

2.	Obligatoriedad de la reserva . . . . .	186
3.	Cuotas extraordinarias . . . . .	187
4.	Presupuesto de gastos . . . . .	187
	a) Sueldos y salarios . . . . .	188
	b) Servicios públicos generales . . . . .	188
	c) Material de mantenimiento . . . . .	188
	d) Contratos independientes . . . . .	188
	e) Costos de oficina . . . . .	188
5.	Exigibilidad de expensas . . . . .	189
6.	Prorrateo de expensas en mora . . . . .	191
7.	Expensas comunes en caso de arriendo . . . . .	192
8.	Expensas comunes en casos especiales . . . . .	192
9.	Pago de expensas comunes, factor de orden . . . . .	193
10.	Recomendaciones al Administrador . . . . .	193
11.	Efectos de la morosidad . . . . .	194
12.	Inconformidad por expensas . . . . .	194

## CAPITULO XI

### REGLAS DE CONVIVENCIA Y VECINDAD

1.	Problemas de convivencia . . . . .	198
2.	Régimen interno . . . . .	199
3.	Procedimientos internos . . . . .	199
4.	Divulgación del Reglamento . . . . .	200
5.	Tramitación de reclamos . . . . .	200
6.	Casos especiales . . . . .	201
7.	Acción policiva . . . . .	201
8.	Actos de menores . . . . .	201
9.	Ruidos molestos . . . . .	202
10.	Tendido de ropas . . . . .	202
11.	Residuos desagradables . . . . .	203
12.	Discordias domésticas . . . . .	203
13.	Acción educativa . . . . .	203
14.	Comprensión y flexibilidad . . . . .	204
15.	Abuso del derecho . . . . .	204

## CAPITULO XII

### DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

1.	Relación jurídica de los copropietarios entre sí . . . . .	208
2.	Problemas de los coeficientes de copropiedad . . . . .	209
3.	Igualdad de derechos y obligaciones . . . . .	211
4.	Derechos institucionales . . . . .	212

5.	Derechos y obligaciones recíprocos . . . . .	212
6.	Relaciones de convivencia y vecindad . . . . .	213
7.	Conciliación y arbitraje . . . . .	214
8.	Participación en los comités . . . . .	215
9.	Resumen de los derechos y obligaciones de los copropietarios . . . . .	216

### **CAPITULO XIII**

#### **MANTENIMIENTO, REPARACION Y RECONSTRUCCION DE PARTES COMUNES**

1.	Campo de la administración . . . . .	222
2.	Instrucciones de mantenimiento . . . . .	224
3.	Régimen de reparaciones de partes comunes . . . . .	225
4.	Daños en partes exclusivas . . . . .	226
5.	Daños originados en partes privadas . . . . .	226
6.	Acciones legales . . . . .	226
7.	Reconstrucción del inmueble . . . . .	227
8.	Reglamento de mantenimiento . . . . .	227

### **APENDICE**

#### **LEGISLACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1.	Aspectos generales . . . . .	230
2.	Concepto sobre la Ley sustantiva . . . . .	230
3.	Concepto sobre las normas reglamentarias . . . . .	231
4.	Conceptos sobre Proyectos de Ley de Propiedad Horizontal . . . . .	233
5.	Aspectos que requieren normas especiales . . . . .	236
6.	Ley 182 de 1948 . . . . .	238
7.	Decreto 1335 de 1959 . . . . .	244
8.	Decreto 144 de 1968 . . . . .	246
9.	Ley 143 de 1959 (Artículo 6o.) . . . . .	247
10.	Decreto 1250 de 1970 . . . . .	247
11.	Decreto 107 de 1983 . . . . .	248
12.	Modelo de normas de administración expedido por la Superintendencia Bancaria en desarrollo del Artículo 5o. del Decreto 107 de 1983 . . . . .	250
	BIBLIOGRAFIA . . . . .	267